

Les espaces mutables

Une opportunité de développement pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette

PRÉAMBULE

Dans un contexte de ZAN, pourquoi s'intéresser aux espaces mutables ?

Le développement urbain basé sur le renouvellement et la reconstruction de la ville sur elle-même n'est pas un objectif nouveau. La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, la loi dite « Grenelle II » du 12 juillet 2010, la loi « ALUR » du 24 mars 2014 et enfin, plus récemment la loi du 23 novembre 2018 dite « ELAN » portaient en effet déjà toutes des démarches visant notamment à réduire la consommation des espaces non urbanisés en favorisant la densification raisonnée du tissu urbain existant.

Mais aujourd'hui, face à l'urgence écologique et climatique et dans un contexte à venir marqué par la rareté du foncier résultant des obligations fixées dans la loi Climat et Résilience¹ du 22 août 2021, nous sommes tous amenés à reconsidérer à nouveau nos priorités concernant l'aménagement des sols.

Comment relever ces défis ?

Une partie de la réponse réside dans le fait de mieux utiliser l'existant...

Des espaces sous-exploités, bloqués, parfois délaissés mais présentant des potentiels de mutabilité intéressants. Ces espaces sont aujourd'hui au nombre de **215** sur l'agglomération de Montbéliard, représentant près de **758 ha** localisés aussi bien en milieu urbain qu'en milieu rural.

Considérant que 21 % de ces surfaces sont publiques, que seulement 22 % des emprises sont bâties et que leur situation est bien souvent stratégique, nous comprenons que ces espaces constituent une véritable opportunité foncière à saisir pour répondre à l'enjeu du ZAN 2050 et mettre en œuvre les stratégies intercommunales récemment renouvelées par le SCOT, le PLH et le PCAET en cours de révision.

Faire autrement

En réinvestissant ces espaces, que ce soit pour des projets de renaturation, de développement économique ou encore d'habitat, **limiter l'artificialisation nette ne sera plus un facteur limitant du développement mais au contraire une opportunité de repenser l'attractivité des espaces existants.**

Ce changement d'approche est une nécessité et une opportunité pour esquisser ensemble des projets pour la ville de demain.

La mise en œuvre de ces projets, dans un contexte de baisse des moyens financiers, ne sera pas facile. Certains sites, du fait de leur activité passée, nécessiteront une dépollution avant leur réemploi. D'autres feront l'objet de contraintes techniques qui pourront constituer des freins, notamment en termes de coûts. Et au-delà de ces contraintes, la mémoire même du site pourra soulever des questionnements sur la nature de sa reconversion et la manière de considérer le patrimoine...

Mais le contexte actuel nous oblige... Et les acteurs de la fabrique de la ville, acteurs publics (communes, EPCI, État...), semi-publics (bailleurs sociaux, aménageurs...), privés (promoteurs immobilier, entrepreneurs, habitants...) mais aussi chercheurs, agences d'urbanisme... doivent ensemble co-construire un nouveau modèle de développement afin d'apporter des réponses « sur-mesure » aux situations contrastées de ces espaces et accélérer ainsi la mise en œuvre opérationnelle de leur valorisation.

Pays de Montbéliard Agglomération a d'ores et déjà accompagné la mutation de nombreux projets d'aménagement urbain qui constituent des premières expérimentations prometteuses.

Poursuivre la dynamique engagée

Pour poursuivre la dynamique engagée, il est aujourd'hui indispensable de mener une politique ambitieuse d'anticipation afin de maîtriser ou d'orienter l'évolution d'espaces qui vont devenir convoités.

La maîtrise d'œuvre de ces espaces impliquant des processus longs (acquisition foncière, dépollution...), il est en effet nécessaire d'être prêts à les inscrire dans les dispositifs d'accompagnement de la transition écologique portés par l'Etat, notamment de l'appel à projets Fonds vert annoncé par le Gouvernement le 28 août dernier.

La mutation se poursuit. Un défi inspirant et exaltant !

SOMMAIRE

L'ENJEU	5
DES ESPACES MUTABLES	5
LES ESPACES MUTABLES EN QUELQUES CHIFFRES	7
UN FONCIER DISPARATE	8
UNE GRANDE DIVERSITÉ DE SITUATIONS	9
ATLAS DES ESPACES MUTABLES	11
LES ESPACES EN COURS DE RECONVERSION OU RECONVERTIS	12
LES FERMES	14
LES ESPACES BLOQUÉS	16
LES FRICHES	18
LES ESPACES DE VIGILANCE	20
DE LA CONNAISSANCE A L'ACTION	22

Espaces mutables, de quoi parle-t-on ?

C'est un espace :

- *bâti ou non ;*
- *public ou privé ;*
- *utilisé auparavant par des activités primaires (extraction, agriculture), secondaires (industrie, artisanat), tertiaires (commerce, services, administration), ferroviaires, militaires ou d'habitat ;*
- *au moins partiellement abandonné ou présentant des signes de dégradation ou de sous-occupation ;*
- *dont la superficie minimale est de 2000 m² (sauf si l'espace est en friche, le cas échéant, pas de seuil pour répondre à la définition de la loi Climat et Résilience).*

Ces espaces mutables ont fait l'objet d'un repérage à l'échelle de l'agglomération de Montbéliard lors de rencontres communales, et ce rapport fait état d'un inventaire et de premières analyses.

L'ENJEU DES ESPACES MUTABLES

Une préoccupation collective

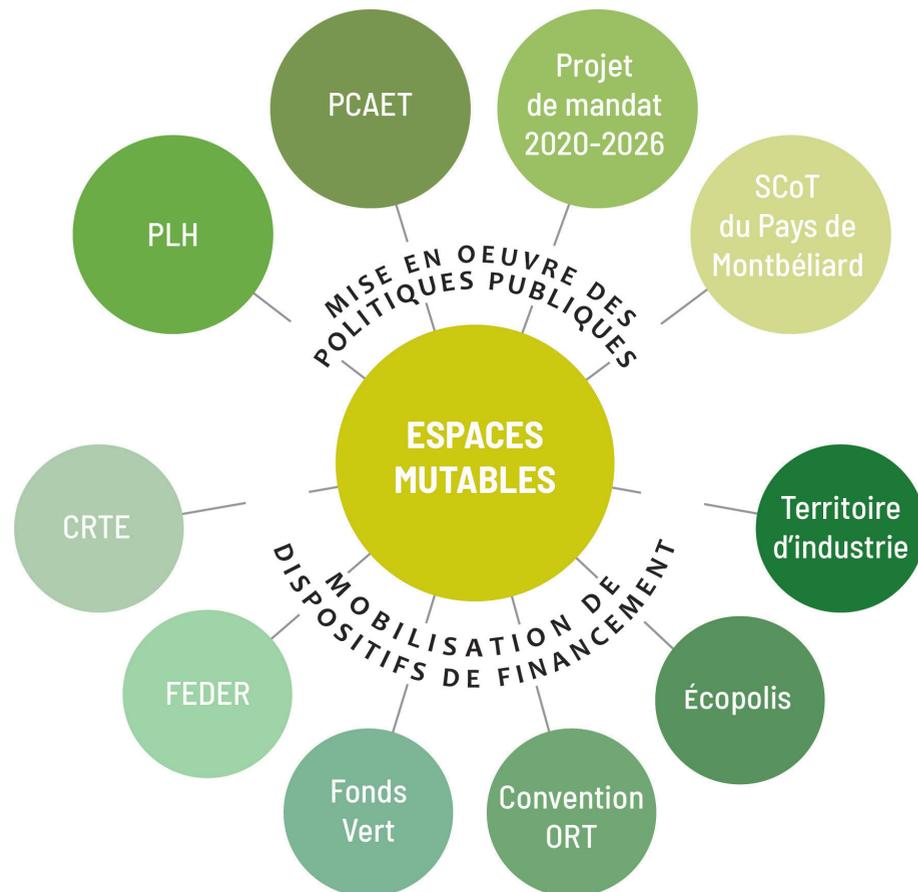
La problématique du devenir des espaces mutables répond à des attentes multi-partenariales :

- L'**État** qui est chargé de l'application sur le territoire national de la Loi Climat et Résilience (C&R), de l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) qui en découle, de son suivi et de son évaluation ;
- La **Région** et le **Département** qui font de ce sujet un des axes de leurs politiques de contractualisation avec les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) comme Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) ;
- Le **Pôle Métropolitain Nord Franche Comté** (PMNFC) qui contractualise pour les fonds FEDER, et représente PMA et les Communes pour l'ensemble des projets ;
- **PMA** (Pays de Montbéliard Agglomération) qui vient notamment d'approuver son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et son Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
- Les **communes** au titre de leur compétence urbanisme et dont certains documents d'urbanisme intègrent d'ores et déjà ce sujet.

À l'échelle de Pays de Montbéliard Agglomération, les espaces mutables ont des **configurations très diverses**, ci-contre : bâtiments industriels (Colombier-Fontaine, Valentigney), ancienne ferme (Écot), emprise ferroviaire (Voujeaucourt). Ils concernent l'ensemble des territoires de PMA, des plus urbains aux plus ruraux.



Des potentiels à la croisée de nombreuses politiques publiques



PLH : Programme Local de l'Habitat
 PCAET : Plan Climat-Air-Énergie Territorial
 SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
 CRTE : Contrat de Relance et de Transition Écologique
 FEDER : Fonds Européen de Développement Régional
 ORT : Opération de Revitalisation de Territoire

Les espaces mutables offrent **différentes natures de reconversions** possibles : urbaine, économique, loisirs, renaturation, production énergétique. Cette diversité en fait des potentiels à la croisée de nombreuses politiques publiques.

Le **projet de mandat de PMA 2020-2026** vise à agir face à l'urgence climatique et aux défis environnementaux, notamment grâce à la réutilisation de friches pour respecter l'objectif du Zéro Artificialisation Nette. Il s'est traduit le 19 novembre 2021 par la signature du **Contrat de Relance et de Transition Écologique** et une orientation relative à l'élément "Terre" avec notamment la réhabilitation des friches et la sobriété foncière.

Les espaces mutables répondent directement aussi à plusieurs objectifs centraux du **Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Montbéliard** (SCoT) tels que le confortement de tous les centres, la qualité des entrées de ville, la densification à proximité des espaces d'aménité, la reconversion des friches... Ils peuvent permettre par ailleurs la mise en œuvre de l'objectif de modernisation de l'habitat, validé dans le **Programme Local de l'Habitat** (PLH). Enfin, ils contribuent au déploiement du programme **Territoire d'Industrie** avec l'accompagnement des mutations industrielles ainsi qu'au programme de recherche Écopolis, visant à essaimer la gestion des sites et sols pollués par les plantes, initiée sur la friche de Vieux-Charmont, sur d'autres sites du Nord Franche-Comté.

EN BREF...

Les espaces mutables représentent un gisement pour mettre en œuvre de nombreuses politiques publiques.

Ils font l'objet d'appels à projets et dispositifs de contractualisation de plus en plus nombreux.

LES ESPACES MUTABLES EN QUELQUES CHIFFRES

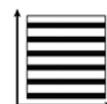
Les espaces mutables de l'agglomération de Montbéliard se répartissent **aussi bien en milieu rural qu'en milieu urbain**. Leur traitement relève d'une préoccupation commune aux villes, bourgs et villages de l'agglomération.

Parmi les espaces mutables, nombreux sont ceux localisés dans des sites à **enjeux identifiés au SCoT** :



UN FONCIER DISPARATE

 **215** sites mutables inventoriés

 **758** hectares de surface totale



23 % des surfaces appartiennent aux personnes publiques

Établi à partir du cadastre de 2021, le pourcentage de surface publique correspond à **la part de foncier appartenant aux collectivités locales** de l'agglomération (PMA 4 %, communes 16 %), mais aussi aux **autres personnes publiques** (3 % comprenant État, Département, Offices Publics de l'Habitat et EPF).

> Comment intervenir sur ce foncier ?
Comment mobiliser les acteurs, les outils et les financements ?



39 % de surfaces végétalisées

Calculé sur la base de la photo aérienne de 2017, le pourcentage de surface végétalisée représente **la part de surface recouverte par la végétation** (arbres, plantes, herbacés, etc.) Les surfaces restantes sont composées du bâti, des surfaces aménagées ou enrobées et du réseau hydrographique.

> Quelles opportunités à saisir en matière de renaturation et compensation des atteintes à la biodiversité ?



22 % d'emprises bâties

L'emprise bâtie regroupe **toutes les emprises au sol des bâtiments**, recensées au cadastre de 2022. Inversement, les emprises non bâties correspondent à des surfaces artificialisées (espaces publics, aires de stationnement, jardins, terrains de sport, etc.) ou naturelles (espaces forestiers, terres agricoles, surfaces en eau).

> Quel potentiel de renouvellement urbain sur le bâti existant et d'extension éventuelle sur le non-bâti, en fonction des contraintes (PPRI, surfaces végétalisées, SCoT, PLU) ?



10 % de surfaces soumises au PPRI

Ce pourcentage se rapporte à la **proportion de foncier des espaces mutables, située en zone inondable contrainte à une interdiction de construction** (PPRI rouge et bleu foncé).

> Comment concilier renouvellement urbain et risque d'inondation sur ce foncier non constructible ou fortement contraint, crucial pour le développement de certains centres-villes ?

UNE GRANDE DIVERSITÉ DE SITUATIONS

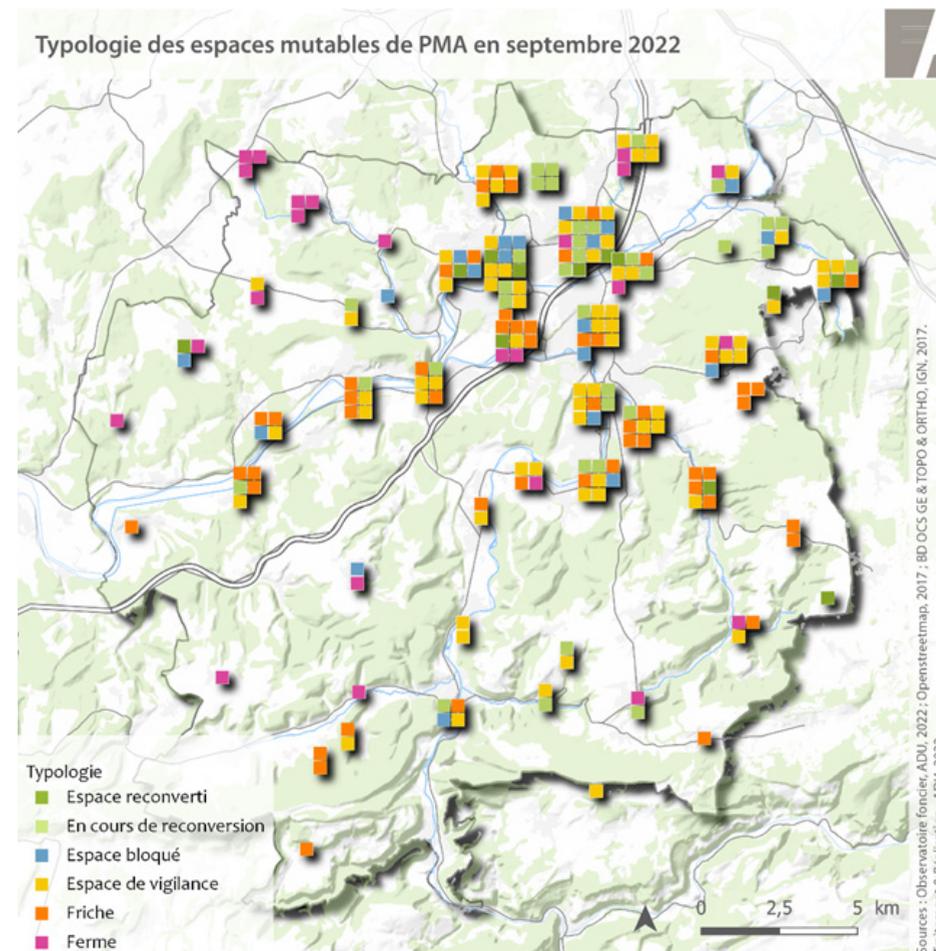
Le territoire est composé d'une grande diversité de sites et les espaces mutables sont loin de se limiter aux seules friches.

Les espaces mutables sont classifiés en **5 typologies** en fonction de leur situation dans le cycle de vie de la ville :

- **ESPACES RECONVERTIS** ;
- **ESPACES EN COURS DE RECONVERSION** ;
- **ESPACES DE VIGILANCE** : sites présentant des fragilités pouvant conduire à leur transformation progressive en friches ;
- **ESPACES BLOQUÉS** : opérations en difficulté d'achèvement ;
- **FRICHES**.

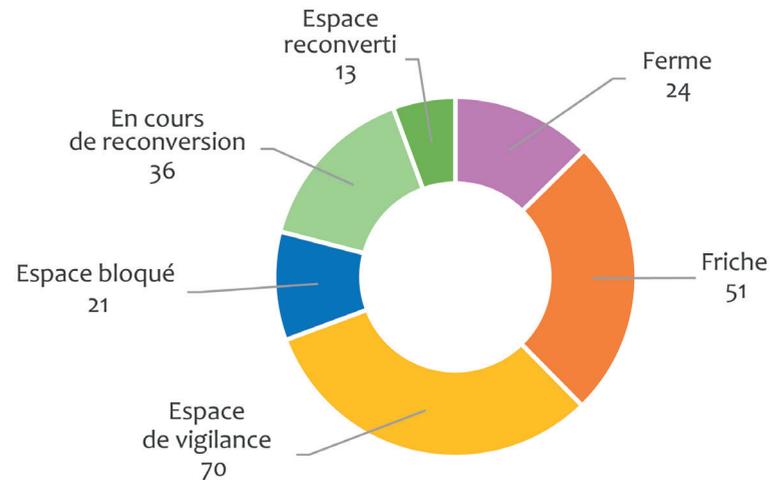
Seules les **FERMES** sont identifiées indépendamment de ce cycle, en raison de leur caractère prépondérant pour la revitalisation des communes rurales.

Ce choix facilite une action globale et transversale, de la plus préventive sur les espaces de vigilance, à la plus conjoncturelle sur les espaces bloqués.



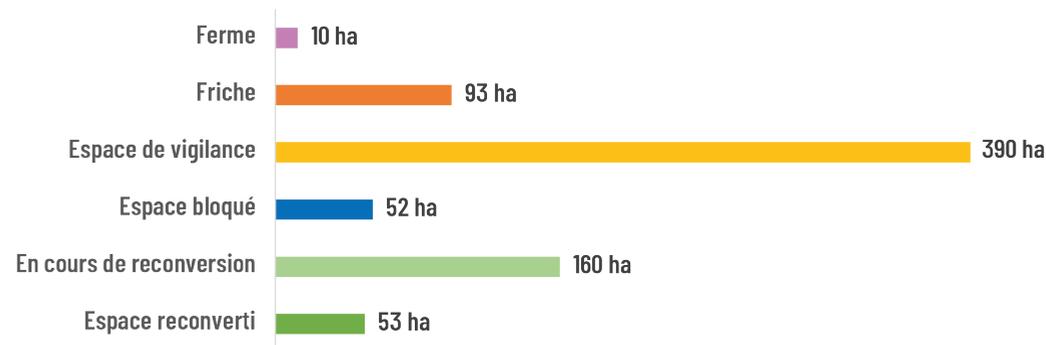
L'analyse met en évidence plusieurs situations :

- Une **dynamique de reconversion**, déjà amorcée, avec des espaces reconvertis ou en cours de reconversion, représentant près de **28 % des surfaces d'espaces mutables** ; la reconversion urbaine sur l'agglomération est donc déjà bien engagée, et il existe une belle dynamique sur le territoire.
- Cependant, **celle-ci fait face à des difficultés structurelles puisque 20 opérations sont actuellement bloquées** pour différentes raisons : problème de programmation, blocage dans le montage opérationnel, difficultés techniques, de financement...
- Les **friches** sont bien sûr présentes en nombre important avec **51 sites représentant 93 ha**. A noter, qu'il existe un vrai risque de multiplication de ces espaces en friche puisque 70 espaces sont en cours de dégradation et devraient faire l'objet d'une vigilance. Ces espaces appellent vraisemblablement des actions préventives, de la mise en sécurité, de la veille...
- Enfin, **24 fermes représentant 10 ha** ont été recensées et témoignent que l'enjeu concerne aussi le milieu rural.



Les typologies d'espaces mutables ainsi identifiées permettront de préfigurer des programmes d'actions adaptés à la reconquête de ces espaces. Ils se déclineront, selon les situations, du pré-opérationnel à l'opérationnel.

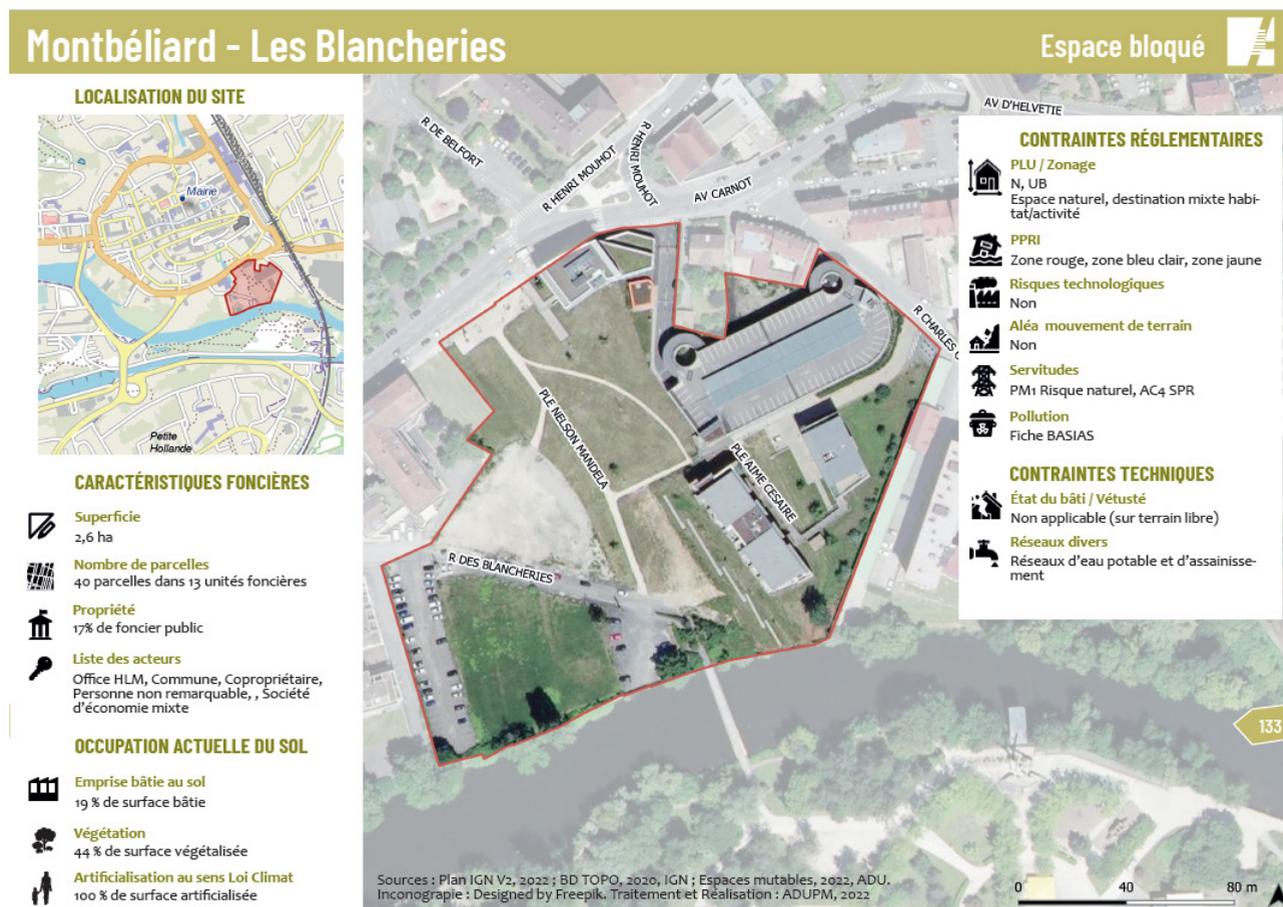
Surface en ha des sites repérés par typologie



ATLAS DES ESPACES MUTABLES

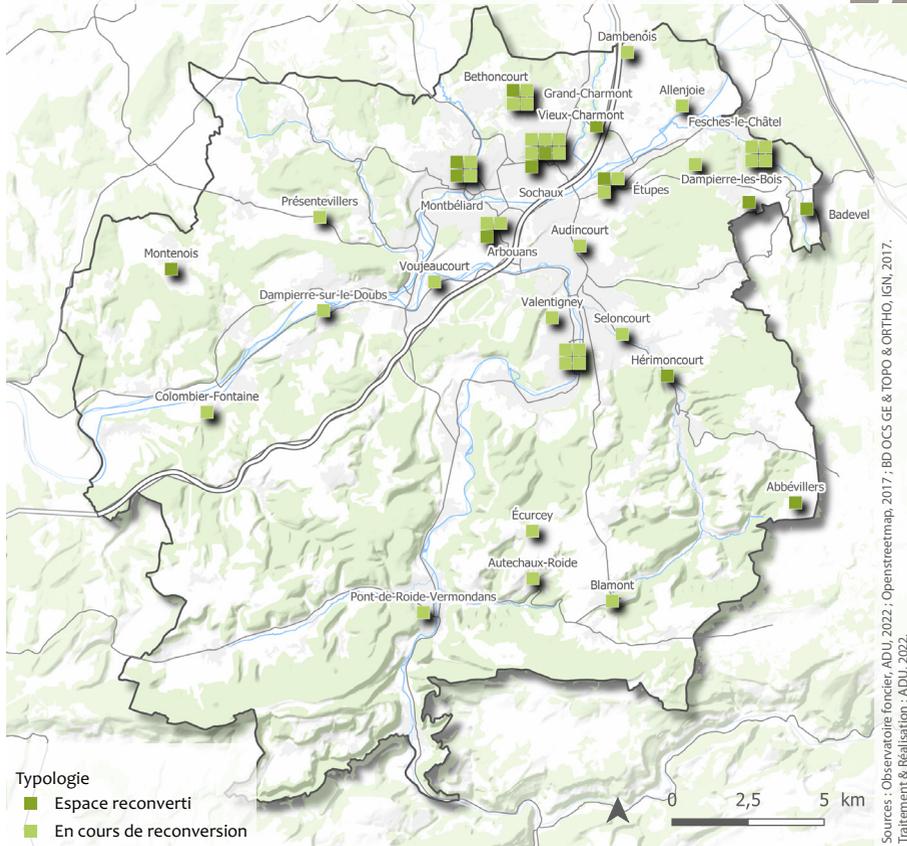
La connaissance accumulée lors du recensement des espaces mutables est accessible dans un Atlas. Il est constitué, pour chaque site, d'une fiche descriptive des principales caractéristiques foncières et d'occupation ainsi que des contraintes réglementaires et techniques connues à ce jour. Ces fiches seront complétées au fur et à mesure des études qui seront conduites, pour y inclure d'autres éléments de connaissance, les grandes orientations de reconversion et les actions opérationnelles pressenties.

Cet Atlas sera consultable par nos membres en ligne soit en format pdf, soit via un portail cartographique pour une consultation plus dynamique et modulable des informations.



LES ESPACES EN COURS DE RECONVERSION OU RECONVERTIS

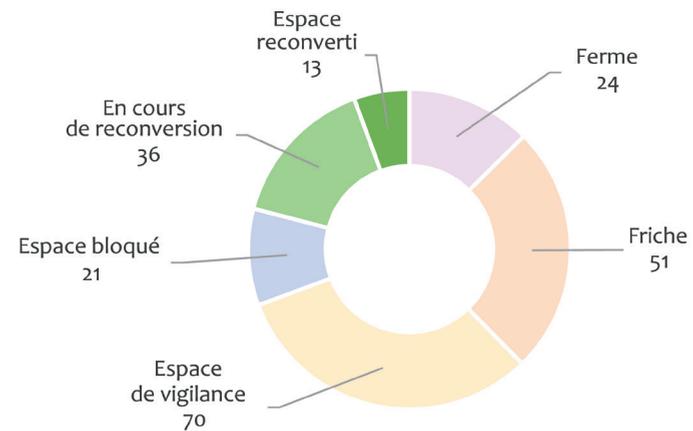
Espaces mutables de PMA de type "espaces en cours de reconversion" ou "espaces reconvertis" - septembre 2022



L'agglomération de Montbéliard a déjà été le lieu de nombreuses expériences réussies, telles que la reconversion de la fabrique horlogère « L'Épée » à Sainte-Suzanne ou encore l'aménagement du parc de l'île en mouvement à Montbéliard.

Sur **36 des 215 espaces**, une intervention est en cours, de la phase pré-opérationnelle (acquisition foncière, diagnostic, programmation, études, etc.) à la phase opérationnelle (viabilisation, chantier, construction, livraison, etc.)

De la renaturation, en passant par la réhabilitation du bâti existant et la construction neuve, le processus de reconversion peut revêtir de nombreuses formes, avec différents niveaux de complexité.



Capitaliser sur l'expérience

Les reconversions récentes concernent plusieurs types d'usages et de fonctions, par exemple :

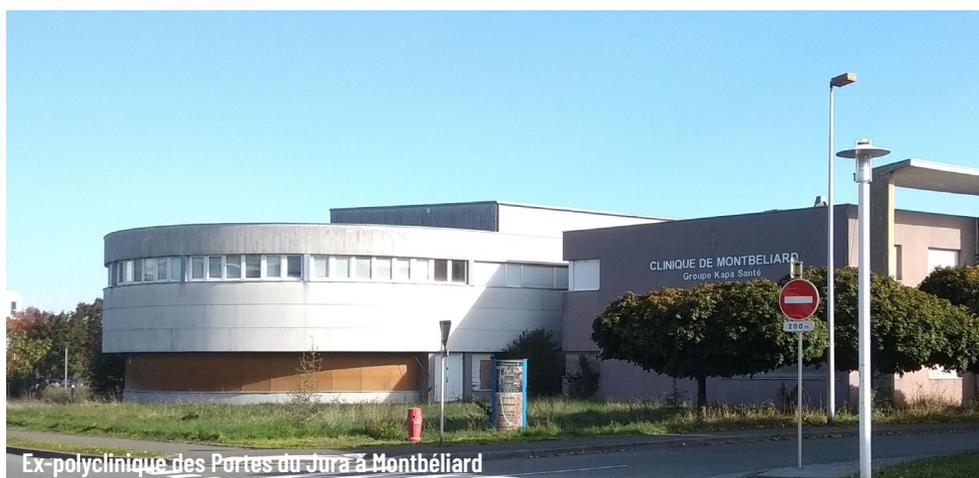
- Habitat : ancienne menuiserie à Montenois, friche industrielle de l'ex-SED à Arbouans ;
- Équipements : Ateliers à Dampierre-lès-Bois, foot et espaces d'aménités à Badevel, espace multigénérationnel à Étupes ;
- Industriel, artisanal ou commercial : Parc fournisseur et commerces sur le site de PSA Nord à Sochaux, supermarchés Lidl de Montbéliard et de Valentigney ;
- Renaturation : espace Bolloré à Montbéliard ;
- Le suivi de ces espaces dans le temps permet d'avoir des références sur les processus mis en place pour évaluer leur **caractère reproductible**, en vue d'en faire des « **opérations pilotes** » applicables à des espaces mutables aux problématiques similaires.

Exemple de l'ex-polyclinique de Montbéliard

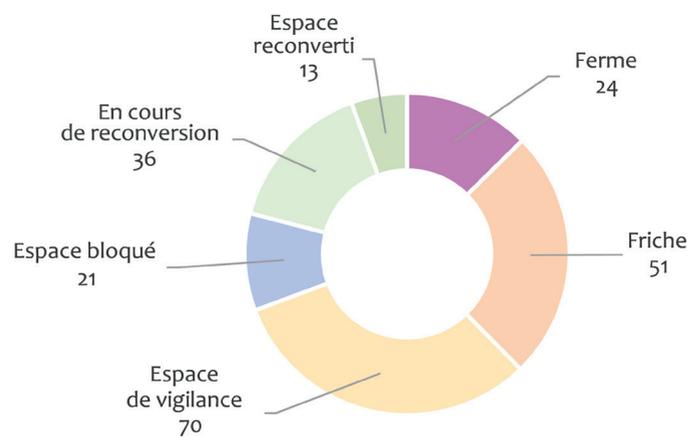
- Maîtrise d'ouvrage PMA
- Reconversion actuellement en phase de programmation
- Enjeux : renouvellement urbain, réhabilitation, formation professionnelle, logements étudiants

Exemple du supermarché Lidl de Montbéliard :

- Maîtrise d'ouvrage privée, 2 300 m² (dont 1 400 m² de surface de vente)
- Démolition et désamiantage du Leader Price, dépollution des sols, 700 m² de panneaux photovoltaïques, bornes de recharge électrique
- Enjeux : confortement de centre-ville, renouvellement urbain, production d'énergies renouvelables



LES FERMES



Les **24 fermes ou bâtiments agricoles** représentent un gisement foncier de **10 ha** (2 ha bâtis et 8 ha non bâtis). Les fermes sont considérées dans le SCoT comme un patrimoine identitaire des espaces ruraux bien qu'on les retrouve aussi parfois dans les anciens noyaux villageois des bourgs, voire des villes. Leur volumétrie permet d'y développer des programmes d'habitat ou d'équipements communaux, contribuant au renforcement des centres, alors qu'à l'état de friche, elles ternissent l'image des communes. Seul **3 % des fermes bénéficient d'une maîtrise foncière publique** (2 % pour les communes, 1 % pour le Département et l'EPF).

La faible emprise bâtie sur les tènements fonciers constitue une opportunité de densification et/ou de préservation d'éléments paysagers identitaires (vergers notamment).



3 % des surfaces appartiennent aux personnes publiques



62% de surfaces végétalisées



18 % d'emprises bâties



0 % de surfaces soumises au PPRI



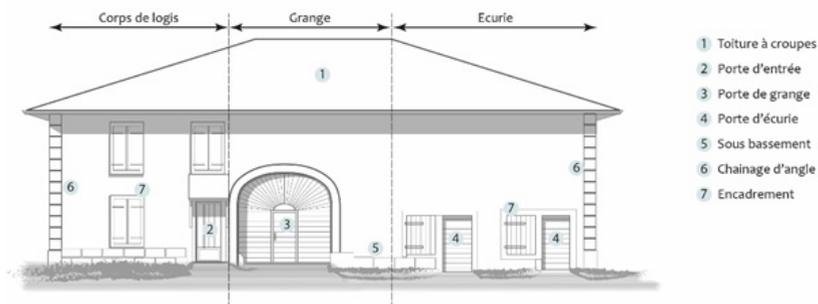
Les fermes : un patrimoine inexploité

La difficulté à réemployer ou réutiliser les fermes abandonnées s'explique essentiellement par la question foncière, au niveau de l'acquisition des terrains notamment, ainsi que parfois par l'état de délabrement des bâtiments et leur nature. Les problématiques les plus souvent rencontrées sont des **blocages juridiques** et la **rétenction foncière**, dus à la multitude de propriétaires en indivision et les successions compliquées.

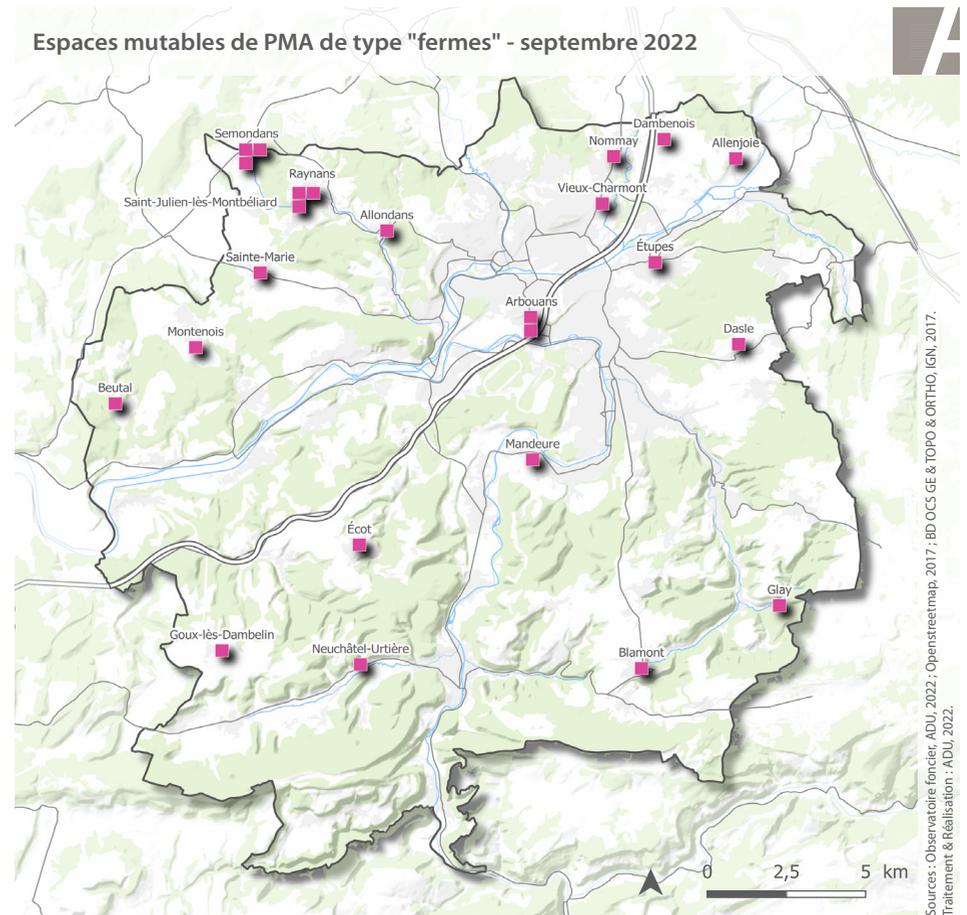
Le type de construction, souvent d'architecture traditionnelle, **complexifie les projets de réhabilitation et d'extension** lorsque la préservation du patrimoine est recherchée.

Pour les bourgs, mais surtout les villages, ces fermes représentent souvent le principal potentiel et donc **un véritable enjeu de développement urbain** (habitat, équipement) et de **revitalisation de centre**.

Ferme ou maison rurale à 3 travées, typique de la Franche-Comté



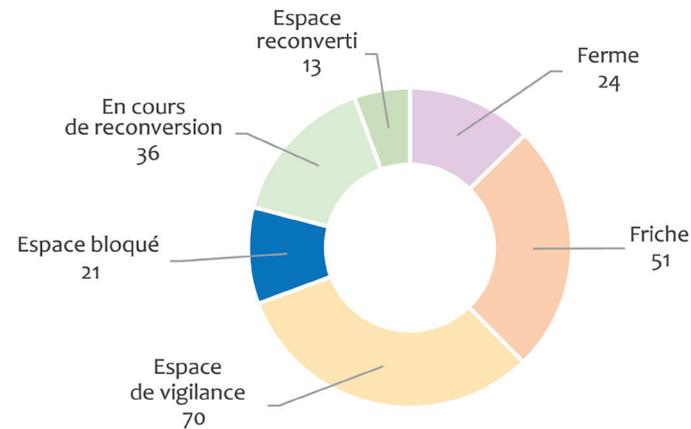
Étude de l'ADU dans le cadre du PLU de Blamont



LES ESPACES BLOQUÉS

Les **21 lieux répertoriés** dans la catégorie des **espaces bloqués** correspondent à des sites sur lesquels une opération est à l'arrêt ou dont le lancement s'avère difficile. Néanmoins l'intention de projet est manifeste qu'elle soit publique ou privée.

La diversité de ces blocages, d'ordre conjoncturel ou structurel, requiert des solutions spécifiques à chaque situation. Au total, ils représentent une surface de **52 ha**, dont **18 % appartiennent aux collectivités** (13 % aux communes, 2 % à PMA et 3 % aux autres personnes publiques, détenus majoritairement par l'EPF). Les situations de blocage semblent ainsi davantage relever des initiatives privées.



18 % des surfaces appartiennent aux personnes publiques



41 % de surfaces végétalisées



25 % d'emprises bâties



9 % de surfaces soumises au PPRI

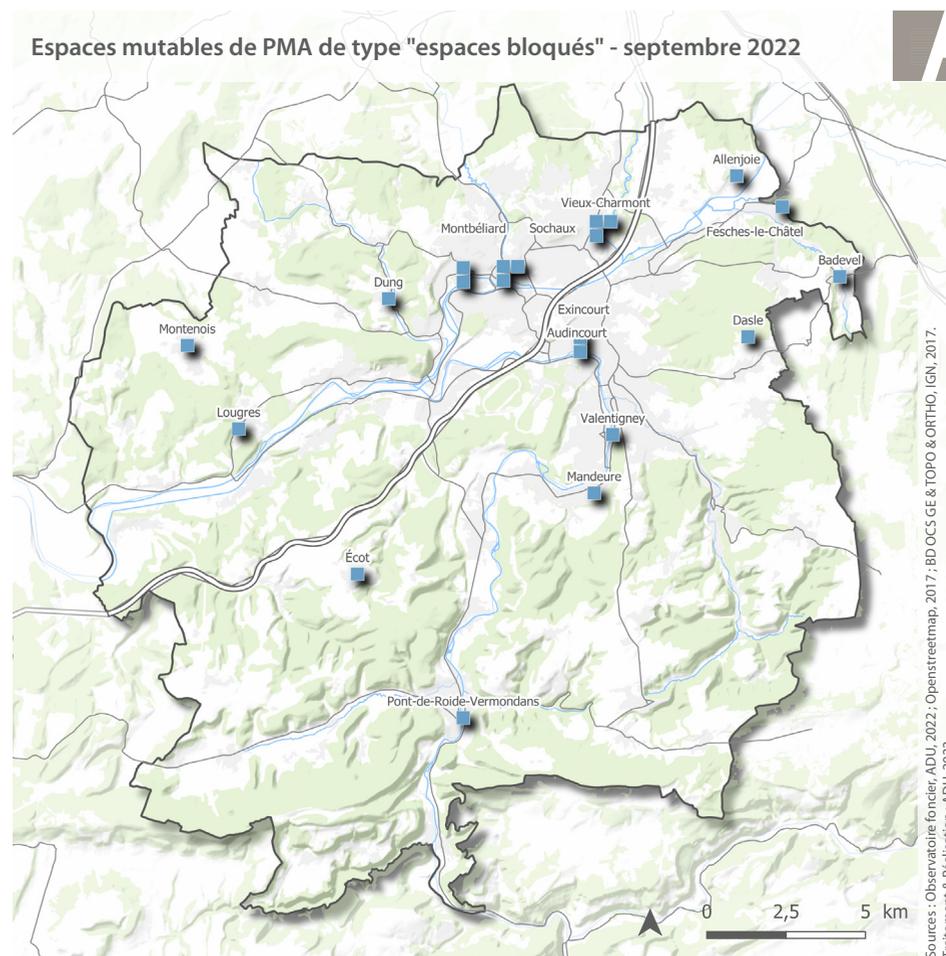


Espaces bloqués : un besoin d'appui de la part des collectivités et des opérateurs

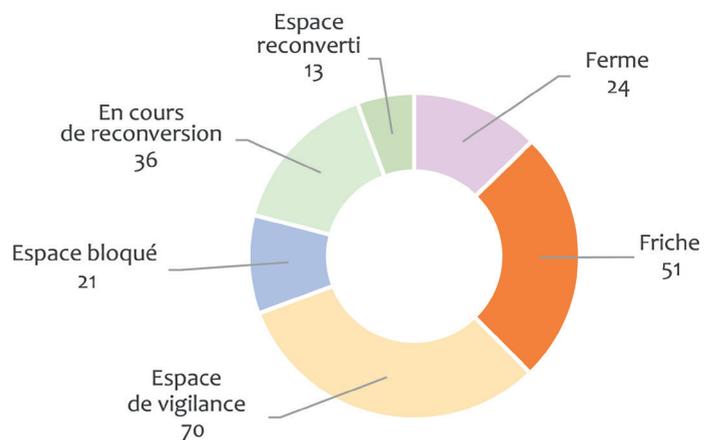
Les principales problématiques identifiées et empêchant la réalisation des opérations sont :

- l'**inadéquation du programme avec la demande du marché**, notamment en raison du décalage temporel entre la phase de programmation et le moment de la livraison ;
- la **rétenion foncière**, c'est-à-dire la conservation par certains propriétaires d'une partie des terrains nécessaires à l'opération ;
- la difficulté à trouver un **opérateur immobilier** pour mettre en œuvre les projets ;
- la difficulté à **relocaliser** des activités peu compatibles avec l'urbain (casse auto/centre VHU, logistique/transporteurs ...) ;
- la contrainte d'inondabilité.

Dans les cas les plus complexes, médiations, négociations et expertises seront nécessaires pour lever les freins.



LES FRICHES



Les **51 friches recensées** correspondent à la définition juridique de la **loi Climat et Résilience** :

« On entend par « friche » tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. »

Ce gisement foncier totalise **93 ha**, détenus à **36 % par des personnes publiques** (28 % pour les communes et 8 % pour les autres personnes publiques, dont l'État en majeure partie). Ce taux de maîtrise foncière témoigne de l'engagement des collectivités dans la reconversion de ces espaces.

L'importance des surfaces soumises au PPRI impliquera la recherche de consensus entre le devenir de ces espaces et la gestion des inondations.



36 % des surfaces appartiennent aux personnes publiques



60 % de surfaces végétalisées



12 % d'emprises bâties



12,5 % de surfaces soumises au PPRI



Usine Baumann à Colombier-Fontaine



Immeuble de bureaux aux Andanges à Bart

Les friches : des reconversions plus difficiles à cause de la détérioration en cours

Les friches, parfois de grande envergure, ne concernent pas seulement les zones d'activités (industrie, artisanat, commerce, services), mais aussi des équipements collectifs, des immeubles de bureaux ou de logements, des délaissés ferroviaires, et peuvent concentrer plusieurs fonctions urbaines à la fois.

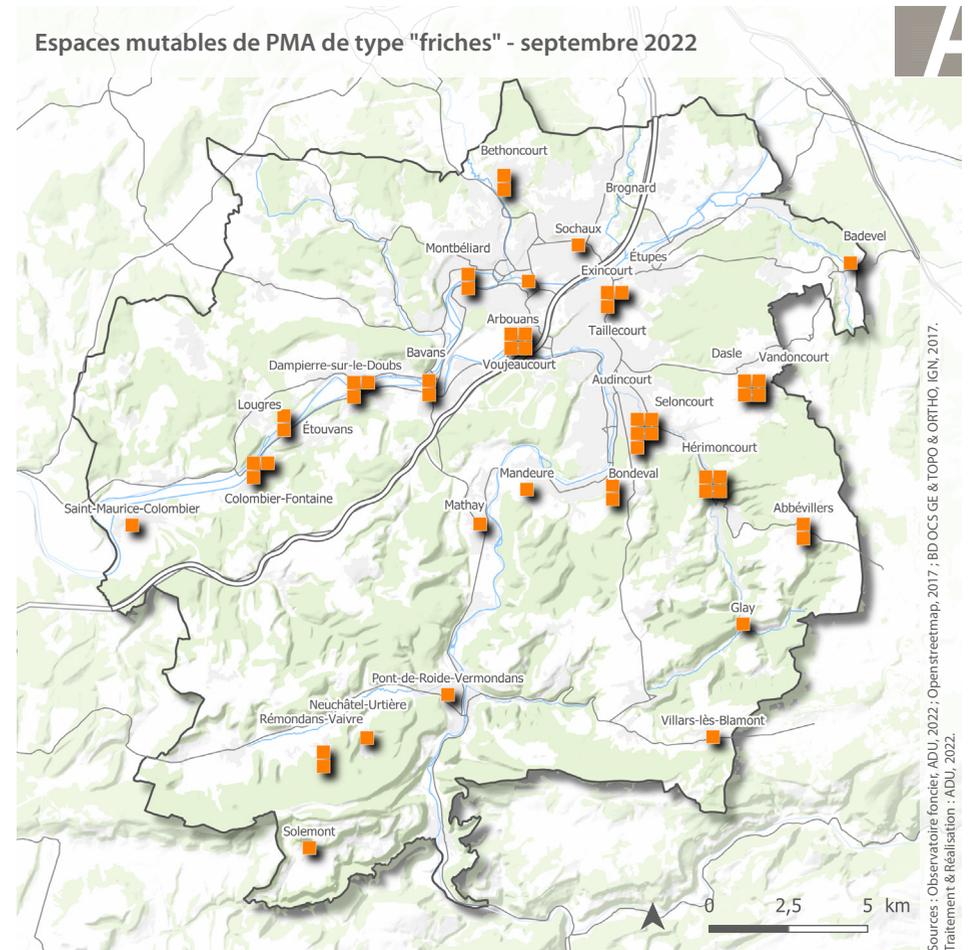
Néanmoins, deux types de configurations se rencontrent le plus souvent :

- les sites industriels anciens, **historiquement situés dans les vallées**, devenus obsolètes ou inadaptés du fait de la **désindustrialisation** ;
- les sites plus récents, **ayant accueilli des activités primaires, secondaires ou tertiaires**, délaissés durablement à cause de la **mauvaise conjoncture** ou de **restructurations**.

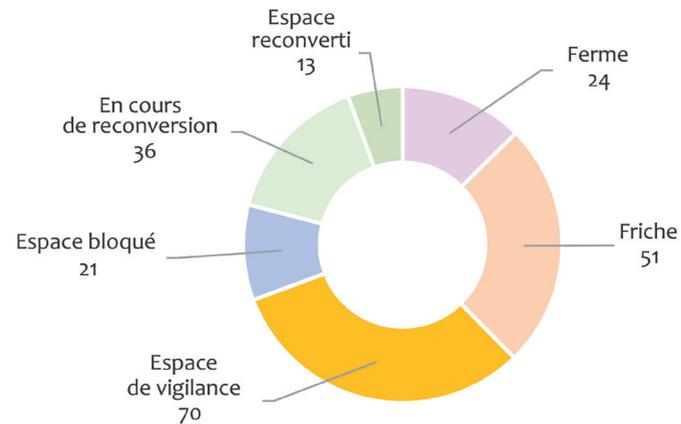
Quelles que soient les typologies et les situations, des problématiques communes émergent :

- une **dégradation progressive** des bâtiments et de leurs abords, qui reflète une **image négative** (ruines, pollution des sols, végétation envahissante, bris de verre, graffitis) sur l'ensemble d'un centre, d'une vallée ou une entrée de ville, et **amplifie les problèmes d'attractivité ou de sécurité publique** (arrêt de péril suite à effondrements par exemple) ;
- des phénomènes d'occupation illégale (squat) et de vandalisme qui compromettent la sécurité des sites, et génèrent des coûts (mise en sécurité du site, vidéosurveillance) ;
- des risques de sols pollués ou potentiellement pollués, notamment sur les anciens sites industriels, pouvant présenter un risque pour la santé humaine ou l'environnement (effets directs ou indirects) et des coûts qui peuvent orienter la vocation future des sites.

Les caractéristiques de ces friches et les contraintes qui pèsent sur leur reconversion impliquent le plus souvent une intervention publique préalable à l'enclenchement d'une phase de reconquête.



LES ESPACES DE VIGILANCE



La plupart du temps encore occupés ou en activité, les **70 espaces de vigilance** se présentent sous de multiples formes (zones industrielles, artisanales, commerciales, équipements, entrées de ville, centres-villes), et totalisent **390 ha**. Intégrant généralement une mixité de fonctions, ces sites sont souvent dans une **situation économique instable** avec des problématiques de délocalisation ou de cessation d'activités, générant de la vacance épisodique et de fréquentes rotations d'occupation des bâtiments. Leur **état de dégradation latente** en fait potentiellement des **friches à long terme**.

La maîtrise foncière de ces espaces, souvent occupés par de multiples propriétaires, atteint moins de 20 % de maîtrise publique (12 % pour les communes, 4 % pour PMA et 1 % pour les autres personnes publiques).



17 % des surfaces appartiennent aux personnes publiques



37 % de surfaces végétalisées



23 % d'emprises bâties



11,5 % de surfaces soumises au PPRI



DE LA CONNAISSANCE À L'ACTION

RÔLE DES COLLECTIVITÉS LOCALES ET MÉTHODE DE TRAVAIL

Le projet de territoire porté par l'agglomération de Montbéliard, traduit par le SCoT, exprime des objectifs ambitieux de sobriété foncière et de remobilisation de la vacance immobilière et des friches. Les collectivités sont déjà engagées dans sa mise en œuvre, dans le cadre de programmes et dispositifs de contractualisation destinés à la reconquête de friches (CRTE, C@p25, territoire d'industrie, fond friche) et à la revitalisation de centralités (ACV, PVD en particulier).

Les espaces mutables repérés dans ce travail d'inventaire de l'ADU offrent sans conteste l'opportunité de répondre à des objectifs croisés de revitalisation des centres, requalification urbaine, développement économique, préservation des milieux naturels... et ainsi d'asseoir durablement la dynamique de **renouvellement** et d'**attractivité** en cours. L'obligation légale de réduction drastique de l'urbanisation en extension jusqu'à atteindre le ZAN avant 2050, oblige les collectivités à trouver les mécanismes permettant de poursuivre, et même d'accélérer, leur rythme de reconquête et d'optimisation de leur utilisation.

Pour autant, leur transformation est complexe, comme en témoigne une vingtaine de projets bloqués, et les coûts induits, déjà importants aujourd'hui, risquent d'augmenter encore en intégrant dans les futures opérations des objectifs de performance environnementale et urbaine de plus en plus forts pour répondre à l'urgence climatique.

Dans ce contexte, il est nécessaire d'étudier progressivement les capacités de reconversion réelles de ces espaces mutables, dans des conditions techniques et économiques réalistes. Ces espaces ne pourront pas, à eux seuls, répondre à tous les enjeux du développement territorial. Il est ainsi nécessaire de mesurer de manière objective leur contribution possible aux enjeux de sobriété foncière et d'alternative au ZAN, **pour les inscrire dans une stratégie de développement trouvant les meilleurs compromis possibles entre des enjeux parfois contradictoires** de renouvellement économique et urbain, de préservation des écosystèmes (zones humides, trame verte et bleue...), de maintien des terres agricoles ou encore de prévention contre les risques (inondations en particulier).

Les étapes de l'approche à finalité opérationnelle des espaces mutables



Diagnostic et Intentions de projet



Recensement des sites



Identification des actions concrètes



Outils
Financements
Partenaires

UNE TRIPLE APPROCHE POUR UNE STRATÉGIE OPÉRATIONNELLE

Face à l'urgence à laquelle les collectivités sont soumises et la très grande hétérogénéité des espaces mutables, l'enjeu est de doter l'action publique d'une portée à la fois très opérationnelle sur les espaces où des projets sont en cours ou déclarés, mais aussi plus stratégique et de long terme pour préparer dès à présent la reconversion des sites les plus complexes. Une triple approche permet de construire cette stratégie.

UNE APPROCHE GLOBALE. Elle permet de mettre en lien l'objectif de reconquête des espaces mutables avec une série d'enjeux collectifs du territoire qui conditionnent les possibilités d'action ou déterminent la nature des reconversions possibles. Le risque d'inondation, la pollution des sols, la maîtrise foncière, la relocalisation d'activités encore présentes et l'accessibilité figurent parmi les problématiques centrales appelant une action globale.

UNE APPROCHE CIBLÉE pour définir les actions qui auront un effet déclencheur sur des sites à enjeux immédiats, afin de soutenir les collectivités porteuses dans l'aboutissement de leurs opérations. Cette approche concerne les opérations bloquées et tout site inscrit dans une démarche active d'initiative publique. Elle débouche sur un programme d'actions de court terme ayant un effet levier sur l'avancement des opérations programmées.

UNE APPROCHE PROSPECTIVE destinée à préparer la reconversion de sites à plus long terme afin de disposer, le moment venu, d'une offre foncière permettant de saisir les opportunités de projet lorsqu'elles se présenteront. Dans cette approche, les collectivités encadrent règlementairement le devenir souhaitable de ces sites et mettent en place des outils fonciers permettant de préparer une mutation à terme. Il s'agit le plus souvent de friches et espaces privés en cours de dégradation.

Par cette triple approche, l'objectif est de prioriser, sur la base de l'évaluation du potentiel de mutabilité de chaque site, les sites 'matures' et de permettre le passage à l'opérationnel des sites à court/moyen terme.

EN BREF...

- Définir un programme d'actions de court terme pour...
- ... faire avancer les projets portés actuellement
- ... préparer les projets de plus long terme
- ... gérer des problématiques collectives.

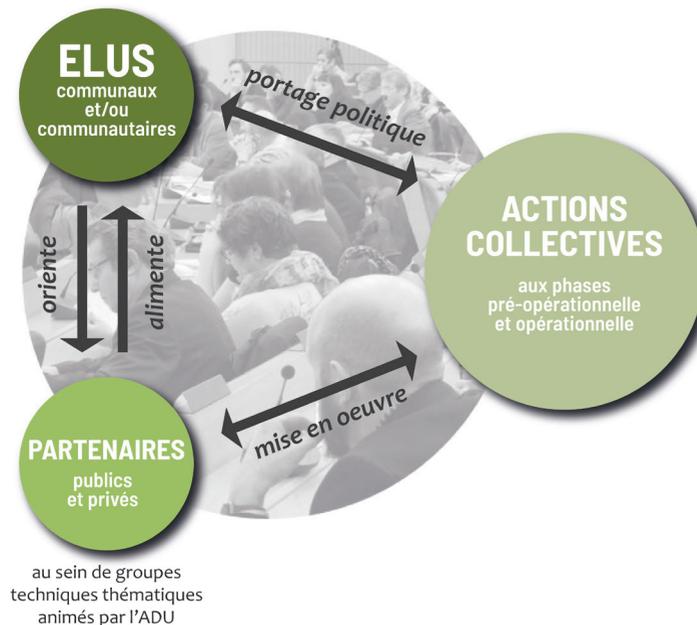
ORGANISER LA GOUVERNANCE ET FÉDÉRER LES ACTEURS

La requalification des espaces mutables s'inscrit dans un processus de long terme, à envisager sur plusieurs mandats politiques, qui mobilise un grand nombre d'acteurs. De par leur complexité technique et financière, la réussite des projets de reconversion tient à la **capacité des collectivités porter une stratégie et à assurer une continuité des actions de sa mise en œuvre**. Dans ce processus, l'organisation de la gouvernance aura deux rôles essentiels.

Construire des partenariats de projets

Pour limiter les risques encourus par des investissements trop lourds, les collectivités devront être en mesure de mobiliser des partenariats de projets, en particulier sur les sites les plus complexes et coûteux. La mobilisation des acteurs privés requiert une **capacité de portage / communication de la stratégie et l'apport de garanties quant à la maîtrise de sa mise en œuvre dans le temps**. Elle demande aussi une capacité technique de plus en plus forte pour coordonner ces projets, conduire les études techniques nécessaires et mobiliser ou créer les outils opérationnels requis.

au sein d'une instance
de suivi politique



au sein de groupes
techniques thématiques
animés par l'ADU

EN BREF...

Organiser une gouvernance pour...

... Porter une stratégie et garantir la continuité de déploiement dans le temps

... Faire converger les actions publiques / privées autour des mêmes objectifs

Président de l'agence : **Philippe Gautier**
Directeur de publication : **Philippe Bozon**
Réalisation : **Philippe Bozon, Jérôme Faurite, Maxime Heng, Cathy Kuhn, Hélène Metivet, Sophie Mollard, Magali Stanojevic**
Crédits photos : ADU
Code ISSN : 1766-60-58 Etudes de l'ADU

Agence de **Développement** et
d'**Urbanisme** du Pays de Montbéliard
8, avenue des Alliés - BP98407
25 208 Montbéliard Cedex
www.adu-montbeliard.fr

